



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 4 sierpnia 2026 r.

Poz. 3100

UCHWAŁA NR XXV/246/2026 RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 27 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny) gmina Juchnowiec Kościelny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z Uchwałą Nr XIII/151/2019 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny i Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny i obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny) zmienionej uchwałą Nr XXXIX/430/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 30 maja 2022 r. i uchwałą Nr LIV/566/2023 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 sierpnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny przyjętego Uchwałą Rady Gminy Juchnowiec Kościelny NR XXX/313/06 z dnia 28 kwietnia 2006 roku, Rada Gminy Juchnowiec Kościelny uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny) zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu określa Uchwała Nr XIII/151/2019 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny i Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny i obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny) zmieniona uchwałą Nr XXXIX/430/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 30 maja 2022 r. oraz uchwałą Nr LIV/566/2023 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 sierpnia 2023 r.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawiera załącznik nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3.

5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 4 do Uchwały.

6. Plan obejmuje obręb Juchnowiec Dolny o powierzchni około 650 ha.

§ 3. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) powierzchni użytkowej usług - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) wysokości zabudowy – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 12°;
- 7) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych - należy przez to rozumieć place zabaw, urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu;
- 8) pas technologiczny – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenu.

2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 3) strefa sanitarna w odległości 50m od cmentarza;
- 4) strefa sanitarna w odległości 150m od cmentarza;
- 5) granica strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w: ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

- 3) MN-ZP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej;
- 4) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) MW - U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 6) U – tereny usług;
- 7) UO – tereny usług oświaty;
- 8) U-PS – tereny usług lub składów i magazynów;
- 9) US – tereny sportu i rekreacji;
- 10) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 11) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 12) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 13) C – tereny cmentarza;
- 14) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 15) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 16) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 17) L – tereny lasów;
- 18) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 19) I – tereny infrastruktury technicznej;
- 20) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 21) KOP – teren parkingów;
- 22) KK – tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 23) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 24) KDL – tereny dróg lokalnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w razie potrzeby przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

3. Dla istniejących budynków przekraczających nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania.

4. Rozbudowa budynków, przekraczających nieprzekraczalne linie zabudowy, możliwa jest wyłącznie zgodnie z nieprzekraczanymi liniami zabudowy określonymi na załącznikach graficznych do planu.

5. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej.

7. Kolorystyka zadaszeń musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej.

8. W przypadku realizacji kondygnacji podziemnych w tym podpiwniczeń, należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed okresowym podnoszeniem wód gruntowych i lokalnymi podtopieniami.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.

3. Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:

- 1) MN, MN-ZP - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt 6);
- 2) MW - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN-U, MW-U – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) RZM, RZ - należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) US, ZP – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonych symbolami: 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 1RZ, 4RZ, 6RZ, 11RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ, 9RZM, 10RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Plan wskazuje obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków:
 - a) park dworski po północnej stronie od drogi Juchnowiec Dolny – Szerenosy, na zachód od przejazdu kolejowego,
 - b) budynek kolejowy „koszarka” – Juchnowiec Dolny 79,
 - c) dom (chałupa) nr 91 – Juchnowiec Dolny 91,
 - d) dom (chałupa) nr 61 – Juchnowiec Dolny 61,
 - e) dom (chałupa) nr 9 – Juchnowiec Dolny 9,
 - f) kolejowy budynek mieszkalny – Juchnowiec Dolny 2;
 - g) wiatrak holenderski – przy ul. Białostockiej 7;
- 2) stanowiska archeologiczne wskazane w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP):
 - a) AZP 40-86, nr stanowiska w miejscowości – 2, nr stanowiska na obszarze – 20,

b) AZP 40-86, nr stanowiska w miejscowości – 3, nr stanowiska na obszarze – 21,

c) AZP 40-86, nr stanowiska w miejscowości – 4, nr stanowiska na obszarze – 22.

2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do ewidencji zabytków oraz wykonywanie robót w jego otoczeniu robót należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszelkie prace ziemne w granicach stanowisk archeologicznych wskazanych w pkt 2) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W granicach planu przestrzeniami publicznymi są:

1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ i KDL.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) wzbogacenie zielenią urządzoną.

3. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. W obszarach planu, nie występują:

1) tereny górnicze;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary osuwania się mas ziemnych;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych wyznacza się następujące parametry działek:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek - 800 m²;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 20 m z zastrzeżeniem pkt 3);

3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 18 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

3. Dopuszcza się wydzielania działek innych niż w ust. 2 dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. W granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza i granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza wskazanych na rysunku planu mają zastosowania ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wokół istniejącego cmentarza, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, mają zastosowanie ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie norm natężenia pola elektromagnetycznego od tych linii. Ograniczenia w zabudowie przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania tych linii.

§ 15. Zabudowę i zagospodarowanie w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należy realizować w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci oraz przy zachowaniu wymaganych odległości.

§ 16. W granicach strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z ruchem kolejowym, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ruchu kolejowego.

§ 17. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 18. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) utrzymanie publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, w tym studni awaryjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Podstawową obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDZ i KDL.

2. Uzupełniającą obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR.

3. Ustala się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- 1) dla funkcji mieszkalnych - minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
- 2) dla funkcji usługowych – minimum dwa miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) dla funkcji magazynowych - minimum jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni magazynowej
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. W granicach planu w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);

- 2) na gruntach leśnych zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne lub naruszających prowadzoną gospodarkę leśną;
- 3) na gruntach rolnych klasy III zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne;
- 4) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) dla budynków położonych poza granicą strefy sanitarnej 150 m od cmentarza, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 8) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
- 9) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków lub indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub,
 - b) poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub,
 - c) na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane trafostacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wolnostojące, wewnętrzne, jak i słupowe;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych na potrzeby gazyfikacji gminy Juchnowiec Kościelny na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 15) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów oraz utrzymania porządku i czystości w gminach.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 21. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób niezgodny z ustaleniami planu, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszym planem, tereny pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MN-U, MW-U, US, RZM, RZ, U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust 1 nie ustala się stawki procentowej.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej,
- 5) wiat.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zakazuje się realizacji budynków w układzie szeregowym;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U.**

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną lub usługową.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) wiat.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako wolnostojące lub w układzie bliźniaczym;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego na terenie **7MN-U** – 80 m².

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęsł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1MN-ZP**.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną lub zielenią urządzoną.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.
- 5) wiat.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zakazuje się realizacji budynków w układzie szeregowym;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1MW, 2MW**.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną wielorodzinną.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) garaży i zespołów garaży;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 3) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) wiat.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,6;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami: **1MW-U, 2MW-U.**

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem realizacji usług w parterze budynków lub budynków usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną wielorodzinną lub usługową.

3. Zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) garaży i zespołów garaży;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 3) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) wiat.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 28. 1. Ustala się tereny usług oznaczone symbolami: **1U, 2U 3U, 4U.**

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych, w tym związanych z działaniem ochotniczej straży pożarnej oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usługową.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) wiat.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów **1U i 2U**: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu **3U**: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,4;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 29. 1. Ustala się teren usług oświaty oznaczony symbolem **1UO.**

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usług oświaty oraz w formie innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usług oświaty.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej,
- 5) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 6) wiat.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowych w budynkach usług oświaty;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,8;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§ 30. 1. Ustala się teren usług lub teren składów i magazynów oznaczony symbolem 1U-PS.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych lub magazynowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usługową i magazynową.

3. Dopuszcza się realizację składowisk wyłącznie na cele związane z bezpieczeństwem mieszkańców oraz utrzymaniem dróg publicznych.

4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;

5) wiat.

6. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,4;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

7. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

8. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęsł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 31. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych oznaczony symbolem 1ZD.

2. Zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych oraz ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Teren położony jest zasięgu stref sanitarnych od cmentarza, dla których mają zastosowanie szczególne zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50m od cmentarza zakazuje się usług gastronomicznych, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, ujęć wody;
- 3) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150m od cmentarza wszystkie budynki korzystające z zaopatrzenia w wodę muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

4. Zakazuje się zabudowy za wyjątkiem infrastruktury ogrodowej oraz altan działkowych i budynków gospodarczych.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,4.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, przy czym nie dotyczy to altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna wysokość zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 3) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

7. Maksymalna udział powierzchni zabudowy ustalona w ust 5 pkt 4) nie dotyczy altan działkowych i budynków gospodarczych, dla których maksymalna powierzchnia zabudowy została określona w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

§ 32. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **1US**.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usług sportu i rekreacji oraz w formie innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usług sportu i rekreacji.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 3) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) wiat.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowych w budynkach usług sportu i rekreacji;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;
- 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 400 m²;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§ 33. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 18RZM, 19RZM, 20RZM, 21RZM, 22RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM, 26RZM.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) wiat.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna łączna obsada w ramach jednej działki budowlanej – do 5 DJP;
- 3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako wolnostojące lub w układzie bliźniaczym;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,3;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego – 6 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 100 m²;

- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 34. 1. Ustala się tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ.

2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej do 500kW z wyłączeniem gruntów rolnych klasy III.

3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) wiat;
- 6) altan.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna łączna obsada w ramach jednego budynku inwentarskiego – do 15 DJP;
- 3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m z zastrzeżeniem pkt 2);

- 2) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego – 6 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 150 m²;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, czarnym i grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 35. 1. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9R, 10RN.**

2. Zakazuje się zabudowy za wyjątkiem dojazdów do nieruchomości rolnych i sieci infrastruktury technicznej o ile ich realizacja nie naruszy rolnego przeznaczenia terenu oraz nie będzie ograniczała prowadzenia gospodarki rolnej.

§ 36. 1. Ustala się teren cmentarza oznaczony symbolem **1C.**

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) kolumbariów;
- 6) grobowców.

3. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

4. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m;
- 2) dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia.

5. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych;

2) W zagospodarowaniu terenu mają zastosowanie przepisy odrębne o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

§ 37. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP**

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów do pól i nieruchomości;
- 3) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) oczek wodnych.

§ 38. 1. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN, 31ZN, 32ZN, 33ZN, 34ZN, 35ZN.**

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) dojazdów do pól i nieruchomości;
- 4) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 5) oczek wodnych.

§ 39. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L.**

2. Zakazuje się zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej o ile nie naruszy to leśnego przeznaczenia terenu oraz nie ograniczy prowadzonej gospodarki leśnej.

§ 40. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS.**

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Dopuszcza się:

- 1) roboty służące udrożnieniu i regulacji przepływu wody;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń służących do prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 41. 1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej i szynowej oznaczone symbolami: **1KK.**

2. Przeznaczenie – tereny komunikacji kolejowej i szynowej.

3. Teren oznaczony symbolem 1KK stanowi teren zamknięty ustalany przez ministra właściwego do spraw transportu.

4. Zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§ 42. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **1I**.

2. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.

3. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich.

4. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§ 43. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;

- 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) zieleni urządzonej.

§ 44. 1. Ustala się teren parkingów oznaczony symbolem **1KOP**.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

4. Zakazuje się zabudowy budynkami.

§ 45. 1. Ustala się tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) zieleni urządzonej.

§ 46. 1. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) zieleni urządzonej.

Rozdział 14. **Ustalenia końcowe**

§ 47. 1. W granicach planu tracą moc ustalenia:

- 1) Uchwały Nr XI/96/99 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 21 października 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Juchnowiec Kościelny;
- 2) Uchwały Nr IV/33/03 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 14 marca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Juchnowiec Kościelny;
- 3) Uchwały Nr XXI/213/05 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny;
- 4) Uchwały Nr XXIII/235/05 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Juchnowiec Dolny, gmina Juchnowiec Kościelny.

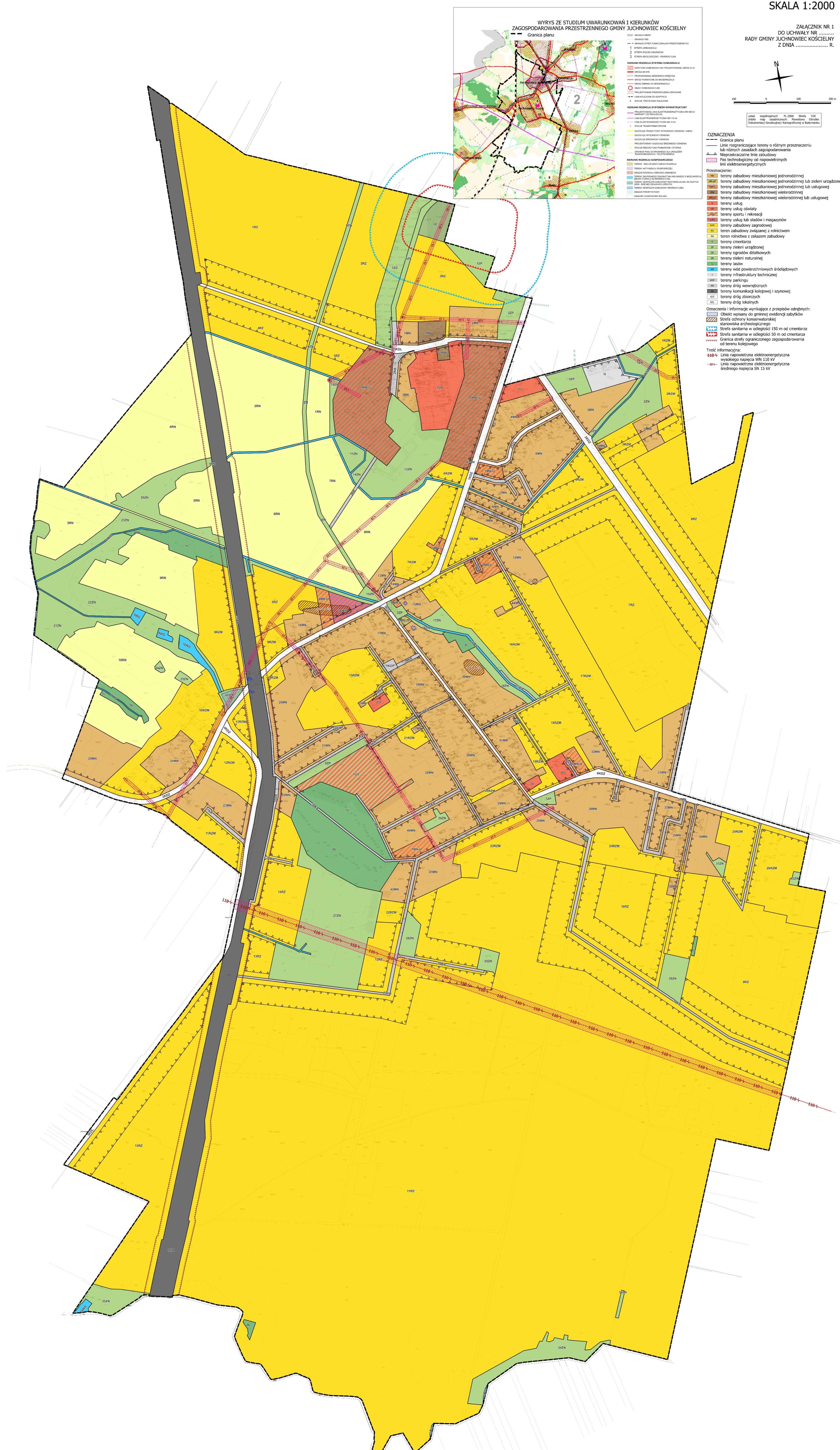
§ 48. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Joanna Januszevska

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC
 KOŚCIELNY OBRĘB GEODEZYJNY JUCHNOWIEC DOLNY (OBSZAR PLANISTYCZNY JUCHNOWIEC DOLNY)
 SKALA 1:2000



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/246/2026

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 27 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO
Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego
Juchnowiec Dolny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny) gmina Juchnowiec Kościelny

1. Uwagi złożone w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Wójta, w części lub całości.

Lp.	Podmiot	Nr działki	Przeznaczenie w planie	Uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące uwagi		Uzasadnienie
					Uwzględniona	Nieuwzględniona	
1	*	283/1	RZM	Zmiana na zabudowę mieszkaniową.		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
2	*	459/9	RZM	Zmiana na cele budowlane.		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w części obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
3	*	286/3, 286/2, 287/1	RZM	Zmiana na zabudowę mieszkaniową.		+	Uwzględniono w części. Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną. Zmianę przeznaczenia wprowadzono na terenach, dla których wydana została zgoda na wyłączenie działek z produkcji rolnej.
4	*	57/5	RZ, ZN	Uwzględnienie gruntów klasy IV oraz zmniejszenie pasa zieleni do 7 m.		+	Uwzględniono w części. Pas zieleni został zmniejszony do 10 m.
5	*	287/3, 287/1	RZM	MN Wystąpienie o zgodę rolną.		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną. Wystąpienie z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne jest procedura długotrwałą i niepewną, co wpłynie na wydłużenie przyjmowania planu. Nie przewiduje się występowania z wnioskiem rolnym w ramach tej procedury planistycznej.
6	*	74/4, 74/2, 75/6	ZP	MN		+	Teren stanowi pas izolacyjny od istniejącego boiska sportowego.

7	*	75/8	ZP	MN		+	Teren stanowi pas izolacyjny od istniejącego boiska sportowego.
8	*	372/2	MN	MN-U		+	W tym miejscu przewiduje się ograniczenie funkcji innych niż mieszkaniowe, które mogłyby zwiększyć uciążliwości na terenach sąsiednich.
9	*	52/2	RZM	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
10	*	148	ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni (wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy. Usunięto zapisy o zakazie grodzienia nieruchomości.
11	*	418	ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni (wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy. Usunięto zapisy o zakazie grodzienia nieruchomości.
12	*	460/1,	RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni (wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy. Usunięto zapisy o zakazie grodzienia nieruchomości.
			RZ	Przesunięcie linii zabudowy.		+	Wskazana linia zabudowy została wyznaczona stosownie do rolniczego przeznaczenia terenu i zabudowy o mniejszej intensywności.
13	*	460/1, 460/2	RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni (wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy. Usunięto zapisy o zakazie grodzienia nieruchomości.
			RZ	Przesunięcie linii zabudowy.		+	Wskazana linia zabudowy została wyznaczona stosownie do rolniczego przeznaczenia terenu i zabudowy o mniejszej intensywności.
14	*	147	ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy. Usunięto zapisy o zakazie grodzienia nieruchomości.
15	*	34, 35	RZM, RN, ZN, WS	MN, RZ		+	Z treści wniosku nie można jednoznacznie przesądzić czy uwaga dotyczy zmiany całych działek na cele zabudowy zagrodowej

							czy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niemniej jednak przedmiotowe działki znajdują się poza terenami wskazanymi w studium pod zabudowę jednorodziną, natomiast tereny zabudowy zagrodowej zostały wyznaczone w powiązaniu z istniejącą zabudową w sąsiedztwie w celu stworzenia spójnej struktury urbanistycznej.
16	*	61, 62 (obecny nr działki 52)	ZN	Zmniejszenie szerokości pasa zieleni do 5 m.		+	Uwzględniono w części. Zmniejszono szerokość pasa zieleni do 10 m.
17	*	286/4, 286/2, 287/1	RZM, ZN	MN Wystąpienie o zgodę rolną.		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną. Wystąpienie z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne jest procedura długotrwałą i niepewną, co wpłynie na wydłużenie przyjmowania planu. Nie przewiduje się występowania z wnioskiem rolnym w ramach tej procedury planistycznej.
18	*	286/4, 286/2, 287/1	RZM, ZN	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
		286/1, 286/2, 286/3, 286/4, 287/1, 287/2, 287/3, 287/4,	RZM, ZN	Wystąpienie o zgodę rolną.		+	Wystąpienie z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne jest procedura długotrwałą i niepewną, co wpłynie na wydłużenie przyjmowania planu. Nie przewiduje się występowania z wnioskiem rolnym w ramach tej procedury planistycznej.
19	*	487, 489, 477/2	RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
20	*	461	RZM,	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w części obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
			ZN	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
21	*	286/1, 286/2, 287/1	RZM, ZN	MN Wystąpienie o zgodę rolną.		+	Uwzględniono w części. Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną. Zmianę przeznaczenia wprowadzono na terenach, dla których wydana została zgoda na wyłączenie działek z produkcji rolnej.
22	*	378/26	RZM, MN	KDZ		+	Zgodnie z polityką przestrzenną gminy nie przewiduje się

							realizacji dróg publicznych w tym miejscu. Ponadto część działki obejmuje grunty rolne klasy III objętych ochroną prawną.
		378/27, 378/26, 378/29, 378/30, 378/31, 378/32, 378/25, 378/14, 378/36, 378/35, 378/34, 378/13, 378/16, 378/18, 378/28	MN, RZM	MN		+	Przedmiotowe tereny w części obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
			RZM	Wprowadzenie zakazu budynków inwentarskich oraz wprowadzenie nowej funkcji: „zabudowa zagrodowa rolnicza tj. mieszkaniowa jednorodzinna i budowa budynków gospodarczych związanych z usługami w zakresie naprawy sprzętu rolniczego z częścią biurową i socjalną.		+	Budynki inwentarskie są elementem zabudowy zagrodowej. W planie miejscowym przeznaczenia terenu określa się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Wnioskowane przeznaczenie wykracza poza zakres zawarty w ww. rozporządzeniu (z wyłączeniem terenu niesklasyfikowanego). Zgodnie z dominującym orzecnictwem sądowym funkcja usługowa nie jest elementem zabudowy zagrodowej. Dlatego też wskazane przeznaczenie terenu jest wewnętrznie sprzeczne. Ponadto część terenu obejmuje grunty rolne klasy III chronione na podstawie przepisów odrębnych.
				Dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach rolnych klasy III.		+	Wnioskowana zmiana wymagałaby wystąpienia z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne co jest procedurą długotrwałą i niepewną, co wpłynęłoby na wydłużenie przyjmowania planu. Nie przewiduje się występowania z wnioskiem rolnym w ramach tej procedury planistycznej.
23	*	459/13	RZ	MN		+	Działka znajdują się poza terenami wskazanymi w studium pod zabudowę jednorodzinna.
24	*	60	ZN	Zmniejszenie szerokości pasa zieleni do 5 m.		+	Uwzględniono w części. Zmniejszono szerokość pasa zieleni do 10 m.
25	*	347/14, 346	KR	KD		+	Nie przewiduje się realizacji dróg publicznych w tym miejscu.

							Brak działki nr ew. 346.
26	*	290	ZN	RZM		+	Uwzględniono w części. Zmniejszono szerokość pasa zieleni od cieklu wodnego.
27	*	517/2	RZM, ZN	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
28	*	254	ZN	Usunięcie pasa zieleni.		+	Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
29	*	459/13, 459/14	RZ	ZN		+	Teren stanowi własność innego podmiotu Wprowadzenie zielnie w nieuzasadniony sposób ograniczyłoby możliwość zagospodarowania.
		463	RZM	Powiększenie terenu ZN.		+	Teren stanowi własność innego podmiotu Wprowadzenie zielnie w nieuzasadniony sposób ograniczyłoby możliwość zagospodarowania.
		233	MN	ZN		+	Uwzględniono w części. Wprowadzono przeznaczenie mieszane związane z zabudową lub zielenią.
30	*	469/7 (obecny nr działek 469/1 – 469/11)	RZ	RZM		+	Są to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na których przywiduje się uzupełnienie ekstensywną zabudową zagrodową.
		469/6	RZ, RZM	KR		+	Działka w części obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
		468	RZ, RZM	Poszerzenie działki do szerokości umożliwiającej uzyskanie pozwolenia na budowę.		+	Plan miejscowy nie daje uprawnień do zmiany szerokości działek ewidencyjnych.
31	* dwie uwagi o tożsamej treści	458/11	KR	Zmniejszenie ingerencji drogi w możliwość zabudowy działki, w tym przesunięcie linii zabudowy.		+	Uwzględniono w części. Zwężono fragment drogi oraz przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy.
		458/11	MN	MN-U		+	W tym miejscu przewiduje się ograniczenie funkcji innych niż mieszkaniowe, które mogłyby zwiększyć uciążliwości na terenach sąsiednich.
		458/9	RZ	Wydłużenie drogi wewnętrznej.		+	Droga wewnętrzna wyznaczona jest zgodnie z planowanym zasięgiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto

							część działki obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
32	*	348	RZM	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
33	*	57/2	MN	Zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej powierzchni działki.		+	Wprowadzona minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ma na celu utworzenie spójnego układu urbanistycznego przy ograniczeniu nadmiernego zagęszczenia zabudowy.
34	*	371	RZM	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
		455	RZM	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
35	*	56/1	RZM	MN		+	W ramach kształtowania zabudowy jednostek osadniczych rozwój zabudowy mieszkaniowej został wyznaczony w pasie 70 m od drogi publicznej.
		56/1	ZN	Zlikwidowanie lub zmniejszenie pasa zieleni.		+	Uwzględniono w części. Pas zieleni został zmniejszony do 10 m.
36	*			Połączenie dróg wewnętrznych wskazanych na działkach nr ew. 445 i 458/9.		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
		458/3	RZM	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
				Uwzględnienie wytyczonej drogi wzdłuż działki nr ew. 458/9.		+	Działka obecnie nie stanowi wydzielonej drogi (zgodnie z ewidencją gruntów są to grunty rolne) Droga wewnętrzna wyznaczona jest zgodnie z planowanym zasięgiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto część działki obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
37	* dwie uwagi o tożsamer treści	458/10	KR	Zwężenie drogi.		+	Wyznaczona droga ma stanowić element przyszłego systemu komunikacyjnego w tej części gminy.
		458/10		Przesunięcie linii zabudowy.		+	Wyznaczone linie zabudowy, mają na celu utworzenie spójnego układu urbanistycznego oraz zmniejszyć uciążliwości od dróg.
		458/9	RZ	Wydłużenie drogi wewnętrznej.		+	Droga wewnętrzna wyznaczona jest zgodnie z planowanym zasięgiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto

							część działki obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
38	*	458/9	RZ	Wydłużenie drogi wewnętrznej.		+	Droga wewnętrzna wyznaczona jest zgodnie z planowanym zasięgiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto część działki obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
		233	MN	UP lub ZP		+	Uwzględniono w części. Wprowadzono przeznaczenie mieszane związane z zabudową lub zielenią.
				Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej.		+	Wprowadzona minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ma na celu utworzenie spójnego układu urbanistycznego przy ograniczeniu nadmiernego zagęszczenia zabudowy.
39	*	63/18, 63/12	MN	Przesunięcie linii zabudowy.		+	Wyznaczone linie zabudowy, mają na celu utworzenie spójnego układu urbanistycznego oraz zmniejszyć uciążliwości od dróg.
			RZM	Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 30 %.		+	Uwzględniono w części. Podniesiono maksymalny udział powierzchni zabudowy do 20 %.
40	*		RZM	Przekształcenie terenów RZM na północ od ul. Włoszka na MN- U.		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
41	*	458/12	MN	MN-U		+	W tym miejscu przewiduje się ograniczenie funkcji innych niż mieszkaniowe, które mogłyby zwiększyć uciążliwości na terenach sąsiednich.
				Dopuszczenie czarnej kolorystyki dachu.		+	Określona w planie kolorystyka ma na celu tworzenie spójnych osiedli. Nadmierne rozszerzanie dopuszczalnej kolorystyki może negatywnie wpłynąć na ład przestrzenny.
		458/9	RZ	Wydłużenie drogi wewnętrznej.		+	Droga wewnętrzna wyznaczona jest zgodnie z planowanym zasięgiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto część działki obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
		233	MN	UP lub ZP		+	Uwzględniono w części. Wprowadzono przeznaczenie mieszane związane z zabudową lub zielenią.
				Zmniejszenie minimalnej		+	Wprowadzona minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ma na celu utworzenie spójnego układu

				powierzchni działki budowlanej.			urbanistycznego przy ograniczeniu nadmiernego zagęszczenia zabudowy.
42	*	421/3	RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w części obejmuje gruntu rolne klasy III objęte ochroną prawną.
43	*	458/5, 458/6	RZ	RZM		+	Są to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na których przywiduje się uzupełnienie ekstensywną zabudową zagrodową.
		458/9	RZ	Wydłużenie drogi wewnętrznej.		+	Droga wewnętrzna wyznaczona jest zgodnie z planowanym zasięgiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto część działki obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
44	*	458/5, 458/6	RZ	RZM		+	Są to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na których przywiduje się uzupełnienie ekstensywną zabudową zagrodową.
		458/9	RZ	Wydłużenie drogi wewnętrznej.		+	Droga wewnętrzna wyznaczona jest zgodnie z planowanym zasięgiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto część działki obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
45	*	378/22	I	MN		+	Uwzględniono w części przy zachowaniu pasa zieleni wzdłuż cieków wodnych.

2. Uwagi złożone w trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Wójta, w części lub całości

Lp.	Podmiot	Nr działki	Przeznaczenie w planie	Uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące uwagi		Uzasadnienie
					Uwzględniona	Nieuwzględniona	
1	*	364	RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w kierunku zabudowy jednorodzinnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2	*	63/5	MN	MN-U		+	Uwzględniono w części, w zakresie zgodnym z faktycznym przekształceniem terenu.
3	*	290	ZN	RZM		+	Uwzględniono w części. Zwiększono pas zieleni.
4	*	61, 62 (aktualnie 520)	ZN	Zmniejszenie pasa zieleni albo zmiana w całości na MN-U.		+	Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieków wodnych przed nadmiernym zabudowywaniem.
5	*	460/1, 460/2	RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w kierunku zabudowy jednorodzinnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

			ZN	RZ		+	Wskazana linia zabudowy została wyznaczona stosownie do rolniczego przeznaczenia terenu i zabudowy o mniejszej intensywności.
6	*	418	ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni (wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy.
7	*	147	ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy.
8	*	460/1,	RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi, do zabudowy w kierunku zabudowy jednorodzinnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni (wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy.
9	*	148	ZN	RZ		+	Teren obejmuje zwarty kompleks zieleni (wskazany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) i jest potrzebny do zachowania równowagi przyrodniczej w okolicy.
10	*	286/4	RZM, ZN	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
11	*	289	ZN	RZM		+	Uwzględniono w części. Zwężono pas zieleni.
12	*	48/9		MN		+	Brak działki o podanym numerze
		43/4	RZ	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
13	*	254	ZN	Usunięcie pasa zieleni.		+	Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
14	*	297	RZM	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi, do zabudowy w kierunku zabudowy jednorodzinnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			ZN	Usunięcie pasa zieleni.		+	Uwzględniono w części. Zwężono pas zieleni.
15	*	278	ZN	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
16	*	459/13	RZ	MN		+	Działka znajduje się poza terenami wskazanymi pod zabudowę jednorodziną.

17	*	42/4, 51/2, 37/3	RZ	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
18	*	47/2		MN		+	Brak działki o podanym numerze.
		36	RZ	MN		+	Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
19	*	286/1	RZM	MN		+	Uwzględniono w części wyłączonej z produkcji rolnej na podstawie odrębnego postępowania.
20	*	458/11	KR	Zwężenie przyległej drogi na szerokość 5 m.		+	Wprowadzona szerokość drogi jest minimalna dla zapewnienia przyszłego bezpieczeństwa ruchu.
21	*	67/7	RZM	MN		+	Uwzględniono w części wyłączonej z użytkowania rolniczego. Pozostała część działki obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
22	*	25	RN, ZN, L	RZM		+	Działka położona jest w oddaleniu od istniejących struktur zabudowy, dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.
23	*	378/22	ZN	Zwężenie pasa zieleni.		+	Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
24	* Dwie uwagi dotyczące tego samego zakresu	404/2	RZ	Dopuszczenie budynku inwentarskiego (kurnika) o obsadzie do 190DJP.		+	Wnioskowana obsada 190DJP kwalifikuje inwestycję jak chów zwierząt o charakterze intensywnym, wykraczającym poza skalę gospodarstwa rolnego związanego z funkcjonalnie z terenem. Jest to zabudowa o charakterze produkcyjnym i pozostaje w sprzeczności z przyjętą w planie strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Zwłaszcza w odniesieniu do możliwych uciążliwości odporowych względem zaplanowanej w niewielkiej odległości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (300m).
25	*	458/10	KR	Zwężenie drogi.		+	Wyznaczona droga ma stanowić element przyszłego systemu komunikacyjnego w tej części gminy.
				Przesunięcie linii zabudowy od drogi wewnętrznej oraz od drogi publicznej powiatowej.		+	Wyznaczone linie zabudowy, mają na celu utworzenie spójnego układu urbanistycznego oraz zmniejszyć uciążliwości od dróg.
26	*	459/7, 459/8, 459/9	RZ	MN		+	. Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w kierunku zabudowy jednorodzinnej w studium uwarunkowań i

							kierunków zagospodarowania przestrzennego.
27	*	421/3	RZ	MN lub RZM		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w kierunku zabudowy jednorodzinnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
				RZM, przesunięcie linii zabudowy.		+	Dodatkowo działka znajduje się w oddaleniu od zwartej zabudowy miejscowości i jest przewidziana do działalności rolniczej z uzupełnionej mało intensywną zabudową.
		438	RZ	Uwzględnienie drogi publicznej.		+	Uwzględniono w części od strony drogi na działce nr ew. 438.
28	*	459/9	RZ	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w kierunku zabudowy jednorodzinnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwagi złożone w trakcie III wyłożenia do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Wójta, w części lub całości

Lp.	Podmiot	Nr działki	Przeznaczenie w projekcie planu	Uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące uwagi		Uzasadnienie
					Uwzględniona	Nieuwzględniona	
1	* Dwie uwagi o tożsamer treści	378/26	RZM, MN	Zmiana na KR		+	Działka obejmuje w części grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
2	* Dwie uwagi o tożsamer treści	378/38	RZM	Zmiana na MN		+	Działka obejmuje w części grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
3	*	421/2	RZ	Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy.		+	Wskazana linia zabudowy została wyznaczona stosownie do rolniczego przeznaczenia terenu i zabudowy o mniejszej intensywności.
4	* Dwie uwagi o tożsamer treści	378/30, 378/31	MN, RZ	Jednoznaczne wskazanie sposobu komunikacji do działek.		+	Na etapie sporządzania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe wyznaczenie nowego układu komunikacyjnego, gdyż wymagałoby to przeznaczenia na cele komunikacyjne gruntów rolnych klasy III, podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

							Jednocześnie ustalenia planu miejscowego nie powodują pozbawienia nieruchomości istniejącego stanu dostępu do drogi publicznej.
				Wprowadzenie ustaleń umożliwiających realizację drogi dojazdowej.		+	Teren obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
				Usunięcie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących możliwości realizacji dojazdu do terenów 11MN przez tereny 2RZM i 3RZM.		+	Projekt planu miejscowego nie rozstrzyga o sposobie realizacji dostępu do drogi publicznej dla poszczególnych nieruchomości ani nie ustanawia uprawnień do korzystania z gruntów stanowiących własność innych podmiotów. Kwestie związane z zapewnieniem dojazdu do terenu inwestycji regulowane są przepisami odrębnymi i rozstrzygane są na etapie realizacji inwestycji. W związku z powyższym brak jest podstaw do wprowadzania do ustaleń planu dodatkowych zapisów w postulowanym zakresie.
5	*	272	RZM	MN		+	Działka obejmuje grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
6	*	254	ZN	Zwężenie pasa zieleni.		+	Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieków wodnych przed nadmiernym zabudowywaniem.
7	*	297	RZM	MN		+	Teren znajduje się poza terenami wskazanymi, do zabudowy w kierunku zabudowy jednorodzinnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
8	* Dwie uwagi dotyczące tego samego zakresu	223	RZM	Zwiększenie dopuszczalnej wielkości DJP.		+	Nieuwzględniona. Działka położona jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zwiększenie obsady w budynkach inwentarskich mogłoby doprowadzić do uciążliwości i konfliktów społecznych.
9	*	404/2	RZ	Dopuszczenie budynku inwentarskiego (kurnika) o obsadzie do 190DJP.		+	Planowana obsada kwalifikuje przedsięwzięcie jako chów zwierząt o charakterze intensywnym, wykraczający poza skalę produkcji rolnej typową dla gospodarstw funkcjonalnie związanych z obszarem objętym planem. Tego rodzaju inwestycja ma charakter produkcyjny i pozostaje w sprzeczności z przyjętą w planie strukturą funkcjonalno-przestrzenną oraz kierunkami zagospodarowania tego obszaru. Z przedstawionej wraz z uwagą charakterystyki przedsięwzięcia, w tym załączonej mapy z lokalizacją planowanego obiektu, wynika, że projektowany kurnik miałby powierzchnię zabudowy około 3 700 m ² . Obiekt o takich gabarytach stanowiłby

							największy budynek na obszarze objętym planem, przewyższając powierzchnią zabudowy zarówno pojedyncze budynki, jak i zespoły istniejącej zabudowy (w tym nawet wszystkie budynki składające się na kompleks zabudowy szkolnej). Jednocześnie jego skala znacząco odbiega od gabarytów budynków związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych występujących zarówno w Juchnowcu Dolnym, jak i w sąsiednich miejscowościach. Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do dopuszczenia realizacji obiektu o skali i intensywności użytkowania nieodpowiadającej charakterowi obszaru oraz przyjętym w planie miejscowym zasadom kształtowania ładu przestrzennego. W ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego uznano za zasadne zachowanie dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz niedopuszczenie lokalizacji obiektów produkcji zwierzęcej o charakterze przemysłowym i ponadlokalnej skali oddziaływania.
10	*	206	KR	Zwężenie drogi.		+	Uwzględniono w części. Z uwagi na bezpieczeństwo ruchu zachowano kąty widoczności wchodzące na działkę nr ew. 206.
11	*	378/22	ZN	Zwężenie pasa zieleni od strony terenu MN oraz zmiana zieleni na zabudowę zagrodową po południowej stronie cieką wodnego.		+	Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
12		458/10	KR	Zwężenie drogi.		+	Wyznaczona droga ma stanowić element przyszłego systemu komunikacyjnego w tej części gminy.
			MN	Przesunięcie linii zabudowy od drogi wewnętrznej oraz od drogi publicznej powiatowej.		+	Wyznaczone linie zabudowy, mają na celu utworzenie spójnego układu urbanistycznego oraz zmniejszyć uciążliwości od dróg.
13	*	421/3	RZ	RZM		+	Działka znajduje się w oddaleniu od zwartej zabudowy miejscowości i jest przewidziana do działalności rolniczej z uzupełnionej mało intensywną zabudową.
14	*	337/4, 337/3, 339, 340, 341, 342, 343, 344	MN	Informacja, że istniejąca linia elektroenergetyczna została rozebrana i		+	Plan wskazuje docelowy sposób zaopatrzenia w energię elektryczną. Powstająca zabudowa będzie musiała być zgodna z ustalonymi zasadami, co w niektórych przypadkach może prowadzić do konieczności budowy nowych sieci.

				wniosek o zmianę planu.			
15	*	458/11	KR	Zwężenie przyległej drogi na szerokość 5m z poszerzeniem na zakrętach.		+	Wprowadzona szerokość drogi jest minimalna dla zapewnienia przyszłego bezpieczeństwa ruchu.
				Przesunięcie linii zabudowy od drogi wewnętrznej od strony wschodniej.		+	Wyznaczone linie zabudowy, mają na celu utworzenie spójnego układu urbanistycznego oraz zmniejszyć uciążliwości od dróg.

Przewodniczący Rady

Joanna Januszevska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/246/2026

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 27 lipca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny) gmina Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny) gmina Juchnowiec Kościelny, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych Gminy Juchnowiec Kościelny z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określają uchwalone przez Radę Gminy Juchnowiec Kościelny strategie, plany i programy.

Przewodniczący Rady

Joanna Januszevska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/246/2026

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 27 lipca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

z dnia 27 lipca 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny) gmina Juchnowiec Kościelny

1.Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2.Skala opracowania

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000.

Z uwagi na bardzo duży obszar objęty planem oraz okoliczność, że plan miejscowy w dużej części przewiduje tereny rolne i leśne bez możliwości zabudowy, w celu przyszłego łatwiejszego fizyczne korzystania z dokumentu, rysunek planu przygotowano na mapie w skali 1:2000. Należy przy tym zauważyć, że gmina Juchnowiec Kościelny posiada system informacji przestrzennej, w którym zamieszczane są wszystkie opracowania planistyczne. Dodatkowo wraz z pełnym uruchomieniem rejestru urbanistycznego, rysunek planu będzie umieszczony także w tym zasobie. Pozwala to na dowolne przybliżenie poszczególnych terenów, niezależnie do nominalnej skali mapy, co zapewnia czytelność i łatwość korzystania z dokumentu.

3.Grunty rolne klasy III

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje grunty rolne klasy III. Co do zasady grunty te zostały przeznaczone w planie na cele rolnicze, co nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Należy jednak zauważyć, że dla obszaru objętego planem w przeszłości wydano liczne decyzje o warunkach zabudowy, w różnych stanach prawnych dotyczących ochrony gruntów rolnych klasy III. Oznacza to, że w dacie wydawania poszczególnych decyzji uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych mogło nie być wymagane, mimo że obecnie byłaby ona konieczna w przypadku przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowość Juchnowiec Dolny rozwija się w sposób ciągły, a część inwestycji realizowanych na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy znajduje się na etapie realizacji lub została już zrealizowana. W odniesieniu do części działek, w toku procesu inwestycyjnego, uzyskano również decyzje Starosty Powiatowego zezwalające na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.

W konsekwencji, mimo że w niektórych przypadkach w ewidencji gruntów i budynków działki nadal figurują jako grunty rolne klasy III, wydane decyzje o wyłączeniu z produkcji rolnej stanowią podstawę prawną do przyjęcia, że nastąpiła dopuszczalna zmiana sposobu wykorzystania tych gruntów. Z tego względu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla takich terenów utrzymano lub wprowadzono funkcje nierolnicze, odzwierciedlające istniejący stan prawny oraz zaawansowanie procesów inwestycyjnych.

Sytuacja ta dotyczy terenu oznaczonego symbolem 44MN

4.Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r., poz. 538), tj.:

•wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu i ochrony ładu przestrzennego zawarte w rozdziale II oraz poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan, w szczególności w rozdziale IV wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zasady ochrony zabytków zostały zawarte w rozdziale V.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – w rozdziale 9 plan wprowadza ograniczenia w zabudowie związane z bezpieczeństwem ludzi i mienia, a także w zakresie obrony cywilnej.

- walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – w planie wskazano układ komunikacyjny zapewniający prawidłową obsługę terenów planu z uwzględnieniem potrzeb terenów sąsiednich. Wprowadzono także podstawową sieć powiązań ekologicznych poprawiającą jakość życia okolicznych mieszkańców. W planie wyznaczono tereny pod usługi, w tym użyteczności publicznej a także cmentarz.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w rozdziale 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz przeprowadzenie trzykrotnego wyłożenia do publicznego wglądu z możliwością składania uwag.

W trakcie trzykrotnego wyłożenia do publicznego wglądu do planu złożono kilkadziesiąt uwag do przedłożonego projektu, z czego większość dotyczyła przeznaczenie działek na cele budowlane oraz ograniczenie terenów przeznaczonych pod zieleń.

- zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, oraz „Prognozę oddziaływania na środowisko”

W trakcie prac projektowych wzięto pod uwagę składane wnioski i uwagi i tam gdzie było to możliwe i uzasadnione dokonano odpowiednich korekt. Wprowadzane zmiany po pierwszym i drugim wyłożeniu były na tyle istotne, że wymagały ponowienia procedury.

•Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem istniejących budynków oraz ochrony terenów sąsiednich,

-wskazanie terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych,

-zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

•Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu jest zgodny z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Juchnowiec Kościelny za okres od 2018 do 2023 roku uchwaloną uchwałą Nr

LIX/618/2024 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28.02.2024 r.

Plan wskazuje na obowiązek uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania na etapie realizacji zabudowy.

•Wpływ na finanse publiczne.

W wyniku uchwalenia planu część terenów będzie miała zmienione przeznaczenie co w przypadku sprzedaży gruntów przełoży się na możliwość uzyskania przychodów z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z założeniami planu zwiększą się przychody z tytułu podatku od nieruchomości. Przewiduje się pozytywny wpływ przedmiotowego planu na budżet gminy.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Juchnowiec Kościelny niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady

Joanna Januszewska